



90409 Nürnberg

Vermietete 2-Zi.-ETW mit Loggia und perfektem Grundriss in begehrter Lage N-Maxfeld/Stadtpark



177.000 €

Kaufpreis

55 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1953
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	177.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.07.2018
gültig bis	05.07.2028
Baujahr (Haus)	1953
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103,3
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Auf folgende Ausstattungsdetails der Wohnung ist hinzuweisen:

- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Elektroinstallation 3-adrig mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter
- Parkettböden in den Zimmern sowie im Flur
- teils Original-Holzinnentüren und -zargen, alle weiß gestrichen
- Bad mit Wanne, WC und Waschbecken in Sanitärfarbe weiß sowie Waschmaschinenplatz
- Bad raumhoch, weiß gefliest
- Gasetagenheizung mit Warmwassererzeugung
- Türsprechanlage
- Markise an der Loggia



Beschreibung

Die gesamte Wohnanlage ist in einem - für das Baujahr - ordentlichen und gepflegten Zustand. Am Gemeinschaftseigentum wurden die Hauseingangstüren, die Klingel- und Briefkastenanlagen inkl. Sprechanlage sowie die Fenster in den hellen Treppenhäusern erneuert. Der großzügige, abgeschlossene Innenhof mit schönem Baumbestand ist nur von Anwohnern zu betreten und nicht öffentlich zugänglich.

Die in der 3. Etage gelegene Wohnung präsentiert sich gepflegt in gutem Zustand. Ihren Charme erhält die Wohnung durch die vorhandenen Original-Holztüren und den Holzboden in den Zimmern und dem Flur. Die gelungene Aufteilung bietet ein ca. 20 m² großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Südloggia.

Das Schlafzimmer (ca. 15 m²) ist sehr gut möblierbar. Alle Zimmer sind zur Südseite in den ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet.

In der hellen, mit großem Fenster versehenen, geräumigen Küche (ca. 9 m²) ist auch ein Essplatz untergebracht.

Auch das Bad ist über ein Fenster tagesbelichtet und gut zu belüften.

Im Flur ist Platz für eine Garderobe, ein praktischer Abstellraum komplettiert den idealen Grundriss.

Derzeit ist die Wohnung gut vermietet, das Angebot richtet sich daher bevorzugt an Kapitalanleger. Eine nachhaltige Vermietbarkeit ist aufgrund der Lagequalität und der Vorzüge der Wohnung gewährleistet.

Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil.

Ein Hausmeisterservice betreut die Wohnanlage.

WICHTIGER HINWEIS:

Wenn Sie Innenaufnahmen der Wohnung und Informationen zum Mietverhältnis wünschen, benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Anschrift und Telefonnummer.

Lage

Die begehrte Wohnlage im Herzen von Nürnberg - Stadtteil Maxfeld - mit dem Stadtpark in der Nachbarschaft und nur wenige Gehminuten zur Kaiserburg bietet alles was man sich von einer guten Citylage wünscht. Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnstationen Maxfeld oder Rennweg), Schulen und Kindertagesstätten, die grüne Oase des Nürnberger Stadtparks, Nahversorgung und kurze Wege zur Altstadt mit ihren Kulturschätzen, der vielfältigen Gastronomie oder der Fußgängerzone mit ihrer Shopping-Auswahl. Auch das Opern- und das Schauspielhaus sind bequem mit der U-Bahn zu erreichen.

Zur Universität und der Fachhochschule gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad.

Sonstige Angaben

WICHTIGER HINWEIS:

Wenn Sie Innenaufnahmen der Wohnung und Informationen zum Mietverhältnis wünschen, benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Anschrift und Telefonnummer.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.

Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei



Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.

Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.

Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.







